Deutscher Bundestag
13. Wahlperiode

Drucksache 13/5560

18. 09. 96

Antrag

der Abgeordneten Achim Großmann, Dieter Maaß (Herne), Walter Schöler, Wolfgang Thierse, Hans Büttner (Ingolstadt), Edelgard Bulmahn, Ludwig Eich, Norbert Formanski, Iris Gleicke, Dieter Grasedieck, Dr. Barbara Hendricks, Frank Hofmann (Volkach), Wolfgang Ilte, Gabriele Iwersen, Nicolette Kressl, Volker Kröning, Detlev von Larcher, Dr. Christine Lucyga, Angelika Mertens, Albrecht Papenroth, Joachim Poß, Otto Reschke, Bernd Scheelen, Siegfried Scheffler, Horst Schild, Wilhelm Schmidt (Salzgitter), Reinhard Schultz (Everswinkel), Volkmar Schultz (Köln), Wieland Sorge, Wolfgang Spanier, Jörg-Otto Spiller, Dr. Peter Struck, Dr. Gerald Thalheim, Lydia Westrich, Rudolf Scharping und der Fraktion der SPD

Finanzielles Engagement von Genossenschaftsmitgliedern fördern

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

1. Zum 1. Januar 1996 ist das Eigenheimzulagengesetz (EigZulG) in Kraft getreten, das erstmals auch die finanzielle Förderung der Mitglieder von Wohnungsgenossenschaften bei Übernahme von Genossenschaftsanteilen vorsieht (§ 17 EigZulG, BGBl. Teil I, Nr. 6 vom 6. Februar 1996). Bedingung für diese Förderung ist die eigentumsorientierte Ausgestaltung der Genossenschaftssatzung. Außerdem gilt die Förderung nur für Mitglieder von Genossenschaften, die nach dem 1. Januar 1995 gegründet worden sind.

   Im Bericht des Finanzausschusses (Drucksache 13/2784 vom 26. Oktober 1995 S. 32) heißt es in Nummer 4 (Stellungnahme der mitberatenden Ausschüsse): „Es besteht Einvernehmen darüber, daß die Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen in die steuerliche Wohneigentumsförderung einbezogen werden soll. Eine umfassende Regelung sollte noch in dieser Legislaturperiode umgesetzt werden können." Der Deutsche Bundestag hält an dieser Absichtserklärung fest.

2. Die im Eigenheimzulagengesetz gefundene Regelung zur Förderung von Genossenschaftsmitgliedern ist insbesondere für Wohnungsgenossenschaften in den neuen Bundesländern eine praktikable Möglichkeit, die Eigentumsquote dort zu erhöhen. Im Zusammenhang mit den Privatisierungsvorschriften des Altschuldenhilfegesetzes

ermöglicht diese Förderung den Genossenschaftern, die von ihnen bewohnte Wohnung selbst zu erwerben und eine Veräußerung an Dritte zu verhindern.

3. Die Begrenzung der Förderung auf seit dem 1. Januar 1995 aus- oder neugegründete Genossenschaften verhindert die steuerliche Förderung für bestehende Genossenschaften. Gleichzeitig stellt diese Begrenzung jedoch auch sicher, daß ein Ausverkauf der von Zustand und Lage interessanten Grundstücke bestehender Genossenschaften unterbleibt. Ein solcher Ausverkauf wird von den Vertretern der genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen befürchtet, wenn die Regelung des Eigenheimzulagengesetzes, die die Privatisierung einzelner Objekte dann vorsieht, wenn „die Mehrheit der in einem Objekt wohnenden Genossenschaftsmitglieder der Begründung von Wohnungseigentum und Veräußefung der Wohnungen schriftlich zugestimmt hat" (BGBl. I, Nr. 6 vom 6. Februar 1996, S. 117), auf bestehende Genossenschaften ausgedehnt wird.

4. Die Besonderheit der genossenschaftlichen Rechtsform besteht u. a. darin, daß die Genossenschaftswohnungen, die mit Hilfe des Kapitals der Mitglieder errichtet wurden, dauerhaft der Gemeinschaft gehören. Das Genossenschaftsgesetz ist in bester Absicht so konstruiert, daß das einzelne Mitglied nicht am Wertzuwachs beteiligt ist, sondern nur die Art und Weise der gemeinsamen Gewinnverwendung demokratisch mitentscheidet. Das Einzelmitglied kann für seine Genossenschaftsanteile beispielsweise eine Dividende erhalten. Das genossenschaftliche Eigentum, das über Generationen hinweg angesammelt wurde, bleibt auf diese Weise Spekulationszwecken entzogen und dient als Betriebsvermögen lediglich der Sicherung von wirtschaftlichen Vorteilen aller Genossenschaftsmitglieder. Diese realisieren sich insbesondere in preiswertem Wohnraum, der im Wege vererbbarer Dauernutzungsrechte den Genossenschaftsmitgliedern überlassen wird.

5. Der Deutsche Bundestag teilt die Auffassung des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft (GdW), daß eine Übernahme der Eigentumsorientierung in § 17 EigZulG auf bestehende Genossenschaften einen Widerspruch zum Genossenschaftsrecht bedeuten und die Existenz einer Vielzahl von Genossenschaften in Frage stellen würde. Gleichzeitig ist er der Auflassung, daß die finanzielle Förderung von Genossenschaftsmitgliedern geboten ist, um eine vergleichbare Förderung wie beim selbstgenutzten individuellen Wohneigentum zu gewährleisten. Der Deutsche Bundestag ist der Überzeugung, daß eine solche Förderung eine erhebliche Anstoßfunktion für die Aktivierung privaten Kapitals im Wohnungsbau haben könnte und weitere Bevölkerungsgruppen zu dieser Form des Wohneigentums führen kann.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

1. von allen Überlegungen Abstand zu nehmen, die eine unmittelbare Übertragung der Regelungen des § 17 EigZulG auf bestehende Genossenschaften zum Ziel haben oder durch eine Senkung des Quorums bei der notwendigen Zustimmung zur Privatisierung einzelner Objekte noch über diese Regelung hinausweisen;

2. dem Deutschen Bundestag bis zum 30. September 1996 einen Gesetzentwurf zur finanziellen Förderung der Mitglieder bestehender Genossenschaften vorzulegen, der insbesondere folgende Forderungen berücksichtigt:

   a) Gefördert wird die Übernahme von Geschäftsanteilen durch das Mitglied in Höhe von mindestens 10 000 DM bis höchstens 80 000 DM mit je 3 % über den Zeitraum von acht Jahren;

   b) darüber hinaus erhält jedes Mitglied, das die Förderung nach Buchstabe a in Anspruch nimmt, eine weitere Förderung in Höhe von 500 DM pro Kind über die Dauer von acht Jahren;

   c) die Geschäftsanteile müssen dem Neubau oder der Bestandsmodernisierung zugute kommen und mindestens zehn Jahre in der Genossenschaft verbleiben;

   d) die Förderung erfolgt unter der Voraussetzung, daß die Satzungen der Genossenschaften so gestaltet sind, daß sie den Mitgliedern, die die staatliche Förderung nach den Buchstaben a und b in Anspruch nehmen, verstärkte Rechte einräumen; diese können insbesondere darin bestehen, den jeweiligen Mitgliedern ein dauerhaftes und vererbbares Nutzungsrecht an der aktuell bewohnten Wohnung einzuräumen und ihnen dauerhaft Mietpreisreduzierungen für ihre Wohnungen zu gewähren; außerdem sollte sichergestellt werden, daß bei Modernisierungsarbeiten die Hälfte der von dem Mitglied eingebrachten Geschäftsanteile zur Modernisierung der von ihm bewohnten Wohnung eingesetzt wird; die Verzinsung der eingezahlten Geschäftsanteile stellt eine weitere Möglichkeit dar, das verstärkte Engagement der Genossenschaftsmitglieder zu honorieren;

   e) Genossenschaftsmitglieder, die die Förderung nach den Buchstaben a und b in Anspruch genommen haben, haben weiterhin Anrecht auf die Förderung nach dem Eigenheimzulagengesetz; im Falle der Inanspruchnahme der Eigenheimzulage wird die Förderung um die nach Buchstaben a und b gewährten Förderbeträge gekürzt.

Bonn, den 18. September 1996

Achim Großmann
Dieter Maaß (Herne)
Walter Schöler
Wolfgang Thierse
Hans Büttner (Ingolstadt)
Edelgard Bulmahn
Ludwig Eich
Norbert Formanski
Iris Gleicke
Dieter Grasedieck
Dr. Barbara Hendricks
Frank Hofmann (Volkach)
Wolfgang Ilte
Gabriele Iwersen
Nicolette Kressl
Volker Kröning
Detlev von Larcher
Dr. Christine Lucyga
Angelika Mertens
Albrecht Papenroth
Joachim Poß
Otto Reschke
Bernd Scheelen
Siegfried Scheffler
Horst Schild
Wilhelm Schmidt (Salzgitter)
Reinhard Schultz (Everswinkel)
Volkmar Schultz (Köln)
Wieland Sorge
Wolfgang Spanier
Jörg-Otto Spiller
Dr. Peter Struck
Dr. Gerald Thalheim
Lydia Westrich
Rudolf Scharping und Fraktion

Begründung

Zu II.1

Die Übertragung des § 17 EigZulG auf sämtliche Wohnungsgenossenschaften hätte zur Folge, daß Genossenschaftsmitglieder ihre Wohnungen aus dem Genossenschaftsbesitz herauslösen könnten. In bisherigen Siedlungszusammenhängen entstünden Inseln mit Eigentumswohnungen. Individuelle bauliche Veränderungen setzten ein. Bisherige Nachbarschaften würden in Besitzende und Nichtbesitzende gespalten. Die Entsolidarisierung beträfe auch die bisher noch funktionierenden nachbarschaftlichen Beziehungen. Eine solche Entwicklung ist insbesondere dann zu befürchten, wenn ein Teil der Bewohner eines Objektes an der staatlichen Förderung großes Interesse haben und ihrerseits Druck auf Genossenschaftsmitglieder ausüben, die den Weg ins individuelle Eigentum nicht gehen wollen oder können. Die Bewirtschaftung und Erhaltung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes würde dadurch erheblich erschwert.

Die materiellen Konsequenzen für die Wohnungsgenossenschaften: Die anfangs eingezahlten höheren Anteile würden auf Dauer in der Regel wieder abgezogen, wenn das Mitglied sein Eigentum erworben hat. Meist wird es sich dabei um Wohnungen in gutem Bau- und Unterhaltungszustand handeln, so daß nur der relativ schlechtere Bestand den Genossenschaften erhalten bleiben würde. Die Genossenschaft erhält zwar quasi als Ausgleich für entgangene Anteile einen Kaufpreis für die Wohnung. Letztlich geht aber mit dem sinkenden Mitglieder- und Wohnungsbestand die Leistungsfähigkeit vieler Unternehmen verloren. Die Genossenschaft kann für die verbliebenen leistungsschwächeren Mitglieder nicht mehr soviel zuwege bringen, wie es vielleicht gerade für diese notwendig wäre. Da viele Wohnungsgenossenschaften über nur geringe Wohnungsbestände verfügen, wird deren Existenz aufs Spiel gesetzt: Kurzfristige finanzielle Vorteile für die Genossen-

schaften würden sich so langfristig gesehen als Nachteil herausstellen.

Der Wohnungsbestand, der teilweise über Jahrzehnte von vielen Generationen mitgeschaffen, erhalten und vermehrt wurde, würde nun zahlungskräftigen Einzelpersonen (zum Erwerb und ggf. spekulativen Weiterverkauf) übereignet, die meist nichts zum genossenschaftlichen Wohnungsbestand mit Ausnahme des eigenen Anteils beigetragen haben. Genau dieses System funktionierte bereits mit der Gründung der ersten Genossenschaften im letzten Jahrhundert nicht. Überlebt haben nur die Wohnungsgenossenschaften, die dauerhaften Gemeinschaftsbesitz schufen.

Mit der Übertragung des Eigenheimzulagengesetzes auf bestehende Genossenschaften würde die Axt an genossenschaftliche Grundlagen gelegt werden: Diese würden sich zu Eigentümergesellschaften wandeln. „Restgenossenschaften, die den Verlust ihrer besten Wohnungsbestände hinnehmen müßten, hätten kaum Überlebenschancen."

Zu II.2

Die Fixierung der Wohnungsbaupolitik auf die Förderung des individuellen Eigentums ist angesichts anderer Wohnformen – Mietwohnungsbau und genossenschaftlicher Wohnungsbau – wenig angemessen: Es gibt eine Vielzahl zufriedener Eigentümer und Genossenschafter, eine weitgehend gleichberechtigte Förderung dieser individuelles oder gemeinschaftliches Eigentum begründenden Wohnform erscheint geboten. Diese Auffassung hat der Gesetzgeber bereits im Eigenheimzulagengesetz vertreten, das erstmals die Förderung von Genossenschaftsmitgliedern vorsieht. Der vorliegende Antrag nimmt die materiellen Grundlagen des Eigenheimzulagengesetzes in bezug auf Förderungshöhe und Förderungsdauer auf. Eine höhere Förderung wäre wünschenswert, um die Diskrepanz zwischen der Förderung des individuellen Wohneigentums und des genossenschaftlichen Eigentums weiter abzubauen. Es ist allerdings zu fragen, welche Konsequenzen eine solche Angleichung für die Objektförderung bei genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen haben könnte. Die Diskussion darüber sollte im Zusammenhang mit der Reform des Zweiten Wohnungsbaugesetzes geführt werden.

Als Gegenleistung zur Zahlung höherer Einlagen sollen die Genossenschaften den Mitgliedern, die erhöhte Beiträge leisten, weitergehende Rechte einräumen. Nummer II.2 Buchstabe e stellt sicher, daß Genossenschafter, die die genossenschaftliche Förderung in Anspruch genommen haben, bei einer späteren Entscheidung für das individuelle Wohneigentum keine Besser- oder Schlechterstellung gegenüber den nach dem Eigenheimzulagengesetz Zulagenberechtigten erfahren.

Druck: Thenée Druck, 53113 Bonn, Telefon 91781-0
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Postfach 13 20, 53003 Bonn, Telefon (02 28) 3 82 08 40, Telefax (02 28) 3 82 08 44
ISSN 0722-8333